

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº 1015543-46.2016.8.26.0590**Classe-Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**Requerente : **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TROPICAL**Requerido : **FLORIANO PEIXOTO PEREIRA NETO e Outra****ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,**

engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, após vistoria ao imóvel em questão, pesquisa imobiliária e análise dos autos, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,  
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 19 de dezembro de 2019

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**

**1 – OBJETIVO :**

Trata o presente laudo, da avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

**2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES :**

- Os requeridos são proprietários de uma unidade no condomínio autor e estão inadimplentes com as obrigações condominiais.
- Cópia da **Matrícula nº 7.862** do imóvel, registrado junto ao CRI de São Vicente/SP, às fls. 254/258; foi lavrado o Termo de Penhora e Depósito – fl. 247;  
**Insc. Cadastral nº 16-00091-0071-00155-077**
- Às fls. 261, o signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo, para avaliação do imóvel em questão; não há assistentes técnicos indicados nem quesitos formulados pelas partes.

### **3 – VISTORIA DO IMÓVEL :**

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme previamente agendado, no dia **07/11/2019 às 09h:30**, sendo atendido na portaria pelo zelador – **Sr. Edvaldo**, que já estava de posse das chaves do **apartamento 13-B**; ato contínuo, nos dirigimos a referida unidade, o qual não está habitada.

Procuramos obter todos os elementos de interesse à lide, anexando relatório fotográfico ao final deste trabalho, para melhor ilustrar a situação constatada.

#### **3.1 - Localização:**

O imóvel em questão, está situado à **Av. Manoel da Nóbrega nº. 155 apto. 13-B, no 13º andar do Condomínio Edifício TROPICAL**, perímetro urbano do Município de São Vicente/SP.

#### **3.2 - Proprietário(s):**

Consta na **R.06/7862**, que os requeridos receberam o imóvel em doação, em 28/07/2000.

### **3.3 - Padrão construtivo:**

Trata-se de unidade inserida em condomínio residencial vertical de padrão normal.

### **3.4 - Infraestrutura:**

O local conta com todos os melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar e iluminação pública, telefonia, vias pavimentadas, coleta de lixo e serviço de correios; comércio intenso e diversificado nas imediações; transporte coletivo com diversas linhas municipais/intermunicipais, na própria via pública onde o imóvel está localizado - Avenida Manoel da Nóbrega, uma das principais artérias que compõem o sistema viário do município; está localizado na **Zona UP-4 - Zona de Urbanização Preferencial Desenvolvimento Turístico**, conforme **Lei Municipal 271/99 – Anexo 1**.

### **3.5 - Situação:**

A unidade avalianda situa-se no **13º. andar - Bloco "B" do Condomínio Edifício TROPICAL**, com vista indireta da via pública.

### **3.6 - Pavimentos:**

O **Edifício TROPICAL** possui no total 18 pavimentos, sendo 16 andares-tipo com 2 unidades/andar, distribuídas em 2 blocos - "A" e "B", além do pavimento térreo e do subsolo (garagens); no térreo estão a portaria, o hall social, os elevadores social e de serviço, medidores de energia, reservatório inferior, depósito e algumas vagas de garagens; no subsolo localizam-se as demais vagas, no total de 32, uma por apartamento.

### **3.7 - Estado de conservação:**

A unidade avaliada não está em bom **estado de conservação**, constatando-se a necessidade de reforma geral, abrangendo revisão das instalações hidráulicas, elétricas e pintura de paredes, tetos e esquadrias; necessita também de modernização dos ambientes, com aplicação de materiais de padrão melhor e mais modernos, visando valorizar o imóvel.

**3.8 - Idade:**

O **Condomínio Edifício TROPICAL** e a **unidade avalianda**, apresentam **idade aparente igual a 40 anos.**

**3.9 – Áreas :**

Área útil .....	<b>154,0000 m<sup>2</sup></b>	
Área comum .....	<b>42,2482 m<sup>2</sup></b>	
<b>Área construída total .....</b>	<b>196,2482 m<sup>2</sup></b>	<b>(*)</b>
<b>Fração ideal .....</b>	<b>24,8805 m<sup>2</sup></b>	<b>(*)</b>

*(\*) dados obtidos na matrícula*

**3.10 – Características construtivas :**

O apartamento avaliando possui **uma sala em “L”, 3 dormitórios sendo um suíte, cozinha, área de serviço, lavabo, banheiro social, quarto e banheiro de empregada;** o condomínio dispõem de vagas de garagem coletiva e cobertas para todas as unidades, no térreo e no subsolo.

- Estrutura:** em concreto armado moldado "in loco".
- Vedações:** alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.
- Revestimentos:** a fachada é revestida em cerâmica nas cores azul e branca; internamente, as áreas secas (sala/dormitório) são revestidas com massa fina; o banheiro social, a cozinha e área de serviço são revestidos com azulejos lisos/ decorados até o teto.
- Pisos:** tacos de madeira na sala, no hall e nos 3 dormitórios; piso cerâmico nos demais ambientes.
- Louças e metais:** de padrão normal mas antigo, requerendo substituição; possui porta de box em alumínio no chuveiro.
- Esquadrias:** as portas e batentes são de madeira; a cozinha tem gabinete sob a pia; a sala, área de serviço e banheiros têm esquadrias de alumínio; as janelas dos quartos também são de alumínio; ; a cozinha e quarto de empregada tem vitrôs de madeira.

**Pintura:** látex sobre massa corrida na sala e nos 3 dormitórios, no hall interno e em todos os tetos; pintura esmalte nas esquadrias (portas e batentes).

➤ **Observações :**

- **O imóvel contém mobília, materiais e eletrodomésticos, que não fazem parte da avaliação.**
- **Possui armário embutido nos 3 dormitórios, vinculados ao imóvel, inclusos no valor da avaliação, embora necessitem de reforma geral.**
- **Não há nenhum tipo de lazer no condomínio, nem sequer salão de festas.**
- **A entrada social pela porta da sala está bloqueada, isto é, trancada com cadeado; portanto, o apartamento só tem acesso pela área de serviço.**
- **A avaliação foi efetuada observando as diretrizes da *ABNT NBR 14653-2:2004.***

## **4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :**

### **4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado :**

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando, usando-se as evidências disponíveis.

São definidas as variáveis que, são relevantes para explicar a formação de valor.

#### ***4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo***

##### ***4.1.1.1 – Variável dependente***

Recomenda-se uma investigação no mercado em relação à conduta e às formas de expressão dos preços : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

##### ***4.1.1.2 – Variáveis independentes***

Referem-se às características físicas : área, frente, localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, etc.) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou à prazo).

Recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo: aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis *proxy* (por exemplo: padrão construtivo expresso pelo custo unitário básico);
- c) por meio de códigos alocados (por exemplo: padrão construtivo baixo igual a 1, normal igual a 2 e alto igual a 3).

#### **4.1.2 – Levantamento de dados de mercado**

O levantamento de dados visa obter uma amostra representativa, para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

### **4.1.3 – Tratamento de dados**

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

#### **4.1.3.a – tratamento por fatores**

Os fatores a serem utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos; devem especificar a região para a qual são aplicáveis. A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

### ***4.1.3.b – tratamento científico***

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

## **4.2 – Método involutivo**

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

### ***4.2.1 – Vistoria***

#### ***4.2.1.1 – Caracterização da região :***

- aspectos gerais: análise das condições econômicas, políticas e sociais, inclusive usos anteriores atípicos ou estigmas.
- aspectos físicos: condições de relevo, natureza predominante de solo e condições ambientais.
- localização: situação no contexto urbano, com indicação dos principais pólos de influência.
- uso e ocupação do solo: confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município;

- infra-estrutura urbana: sistema viário, transporte coletivo, água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.
- atividades existentes: comércio, indústria e serviço.
- equipamentos comunitários: segurança, educação, saúde, lazer.

#### **4.2.1.2 – Caracterização do terreno**

- localização: situação na região e via pública, com indicação de limites e confrontações.
- utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.
- aspectos físicos: dimensões, forma, topografia, superfície, solo.
- infraestrutura urbana disponível.
- restrições físicas e legais ao aproveitamento.

#### **4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias**

- aspectos construtivos, qualitativos, quantitativos, comparados com a documentação disponível.
- aspectos arquitetônicos, paisagísticos e funcionais, inclusive conforto ambiental.
- adequação da edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.

#### **4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas**

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da **ABNT NBR 14653-1**.

#### **4.2.1.5 – Situações especiais**

##### **4.2.1.5a – Vistoria por amostragem**

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória.

##### **4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria**

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios, etc., a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício, etc.
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

#### **4.2.2 – Projeto hipotético**

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

#### **4.2.3 – Pesquisa de valores**

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

#### **4.2.4 – Previsão de receitas**

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em pesquisa, considerados a valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção no mercado.

#### **4.2.5 – Levantamento do custo de produção do projeto hipotético**

Corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

#### **4.2.6 – Previsão de despesas adicionais**

Quando pertinentes, podem ser incluídas as seguintes despesas:

- a) compra do imóvel;
- b) administração do empreendimento;
- c) impostos e taxas;
- d) publicidade;
- e) a comercialização de unidades.

#### **4.2.7 – Margem de lucro do incorporador**

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital.

#### **4.2.8 – Prazos :** Nos modelos dinâmicos, recomenda-se:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

#### **4.2.9 – Taxas**

Nos modelos dinâmicos, recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, juros do capital investido e atratividade mínima.

#### **4.2.10 – Modelo**

A avaliação poderá ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

### **4.3 – Método da renda**

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da **ABNT NBR 14653-4**.

#### **4.3.1 – Estimação das receitas e despesas**

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração.

#### **4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa**

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

#### **4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade**

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e dos riscos do negócio.

#### **4.3.4 – Estimação do valor do imóvel**

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

#### **4.4 – Método evolutivo**

**4.4.1** – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC, \quad \text{onde:}$$

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

**4.4.2** – A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

- 4.4.3** – Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o avaliador deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o super aproveitamento.
- 4.4.4** – Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente.

### **4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel**

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da **ABNT NBR 14653-4**.

#### **4.5.1 – Método da quantificação do custo**

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes.

##### **4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

**4.5.1.2a – Vistoria** : Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

##### **4.5.1.2b – Cálculo da área equivalente de construção**

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721, para os casos de prédios em condomínio:

$$S = Ap + s^n (Aqi \cdot Pi) , \quad \text{onde :}$$

**S** é a área equivalente de construção;

**Ap** é a área construída padrão;

**Aqi** é a área construída de padrão diferente;

**Pi** é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

#### 4.5.1.2c – Estimação do custo de construção

Pode ser aplicada a equação a seguir :

$$C = \frac{[CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] (1+A) (1+F) (1 + L)}{S}$$

**C** é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

**CUB** é o custo unitário básico;

**OE** é o orçamento de elevadores;

**OI** orçamento de instalações especiais como : geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, urbanização, etc;

**Ofe** é o orçamento de fundações especiais;

**Ofd** é o orçamento de fundações diretas;

**S** área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

**A** é a taxa de administração da obra;

**F** percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

**L** percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

### **4.5.1.3 – Identificação do custo pelo orçamento detalhado :**

#### **4.5.1.3a – Vistoria detalhada**

Tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade aparente.

#### **4.5.1.3b – Levantamento dos quantitativos**

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

#### **4.5.1.3c – Pesquisa de custos**

De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

#### **4.5.1.3d – Depreciação física**

O cálculo pode ser realizado por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, considerando a idade e estado de conservação.

#### **4.5.1.3e – Custo de reedição da benfeitoria**

O custo da reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

#### **4.5.2 – Método comparativo direto de custo**

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO,** é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

## **5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :**

A pesquisa de valores foi composta por **28 elementos, todos referentes a vendas de apartamento de 2 e 3 dormitórios;** para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

**VALOR TOTAL** - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em Reais, com redução de 5% em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente atribuída por eles.

**VALOR UNITÁRIO** - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup> de área construída.

**ÁREA TOTAL** - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m<sup>2</sup>.

**SETOR URBANO** - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel em relação à Planta Genérica de Valores de São Vicente, considerando-se a proximidade aos pólos valorizantes, etc.

**I.F. = 1428,82** (avaliando).

**TOTAL DE VAGAS** - Variável independente qualitativa que expressa o número de vagas de garagem disponíveis da seguinte forma : se o imóvel conta com 1 vaga coberta (=70); o imóvel conta com 1 vaga descoberta (=50); **o imóvel não conta com vaga de garagem ou é insuficiente para todos os condôminos (=0,1) > avaliando.**

**DORMITÓRIOS** - Variável dependente representando a quantidade de dormitórios presente no imóvel, inclusive suítes.

**Informações Complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 28
- Número de dados considerados: 26

**Resultados Estatísticos:**

- Coeficiente de Correlação: 0,6662344 / 0,6612663
- Coeficiente Determinação: 0,4438683
- Fisher-Snedecor: 4,19
- Significância modelo: 0,02

**Durbin-Watson:**

1,92 - Total Vagas  
 Não auto-regressão 90%

**Normalidade dos resíduos:**

- 69% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

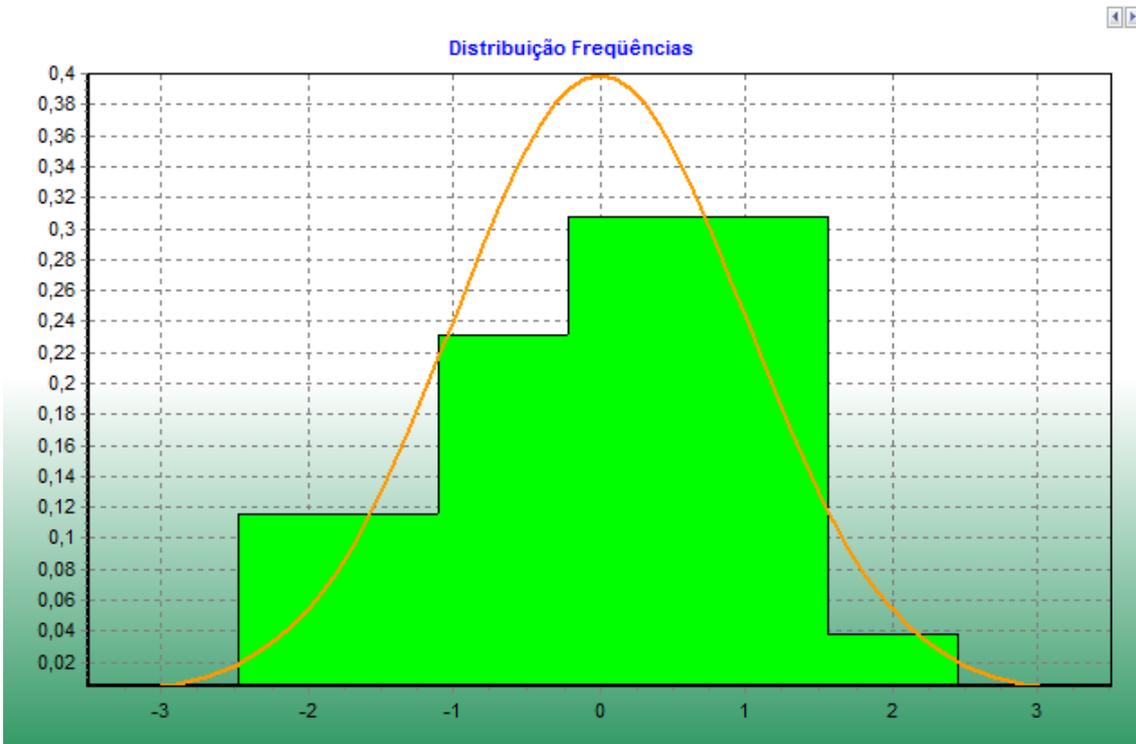
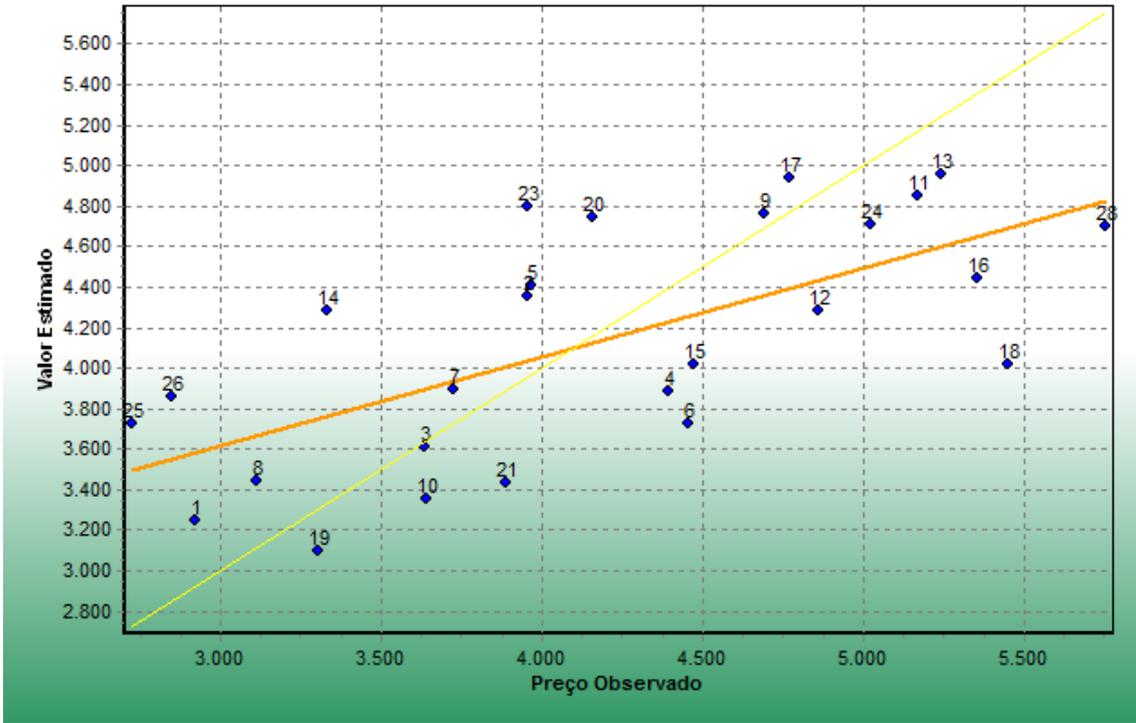
**Outliers do Modelo: 0****Variáveis****Equaçãot-Observado Sig.**

• Total Vagas	x	1,46	15,80
• Setor Urbano	1/x <sup>1/2</sup>	-2,07	5,08
• Área Total	1/x <sup>1/2</sup>	3,42	0,26
• Dormitórios	x	1,31	20,45

**Equação de Regressão - Direta:**

Valor Unitário = e^( +7,085330895 +0,005289319887 \* Total Vagas -21,33623412 / Setor Urbano<sup>1/2</sup> +12,93276135 / Área Total<sup>1/2</sup> +0,1131481161 \* Dormitórios)

<b><u>Correlações entre variáveis</u></b>	<b><u>Isoladas</u></b>	<b><u>Influência</u></b>
• Total Vagas		
Setor Urbano	-0,16	0,01
Área Total	-0,30	0,40
Dormitórios	-0,04	0,05
Valor Unitário	0,12	0,30
• Setor Urbano		
Área Total	0,14	0,29
Dormitórios	0,35	0,41
Valor Unitário	-0,24	0,41
• Área Total		
Dormitórios	0,12	0,10
Valor Unitário	0,49	0,60
• Dormitórios		
Valor Unitário	0,16	0,27



**Grau de fundamentação e precisão**

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância $\alpha$ (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30% (1 ponto)
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10% (1 ponto)

**Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 13 pontos :****Grau I.**

**Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

**Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação "I" e grau de precisão "III" conforme NBR 14.653-2/2004.**

**6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO :**

Com base no que foi exposto no presente laudo e nos valores apurados entre **mínimo, médio e máximo** (Anexo 2), considerando a **localização do imóvel e sobretudo o seu estado de conservação**, bem como o comportamento do mercado imobiliário, concluímos que o imóvel avaliando tem o valor de :

**R\$ 460.410,29**

***(quatrocentos e sessenta mil, quatrocentos e dez reais e vinte e nove centavos), válido para dezembro/2019.***

Tendo cumprido com o honroso mister e nada mais havendo a acrescentar, o signatário encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 32 (trinta e duas) folhas numeradas, assinando digitalmente para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 19 de dezembro de 2019

**ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO**  
**Perito Judicial**

# **A N E X O 1**

**DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**



**Foto 1 - Fachada do Edifício Tropical, onde está inserida a unidade avalianda**



**Foto 2 - Detalhe da entrada social e da garagem**



**Foto 3 - Área interna frontal e portaria**



**Foto 4 - Porta de entrada de serviço do imóvel em questão**



**Foto 5 - Vista parcial da sala**



**Foto 6 - Outra vista da sala**



**Foto 7 - Vista geral da sala; a mobília não está inclusa na avaliação**



**Foto 8 - Hall interno de circulação; ao fundo os 3 dormitórios**



**Foto 9 - Idem foto acima, sentido oposto**



**Fotos 10 e 11 - Vista da cozinha em posições opostas; móveis e eletrodomésticos não inclusos na avaliação.**



**Foto 12 - Área de serviço**



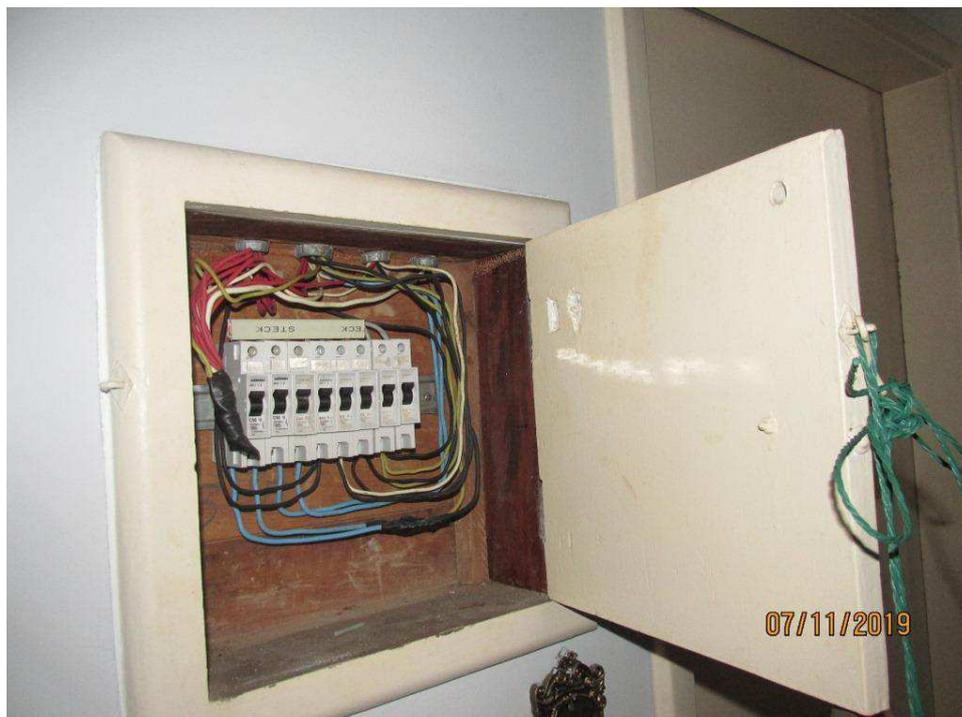
**Foto 13 - Banheiro externo de serviço, desativado**



**Foto 14 - Outra vista da área de serviço**



**Foto 15 - Idem foto acima, em sentido contrário**



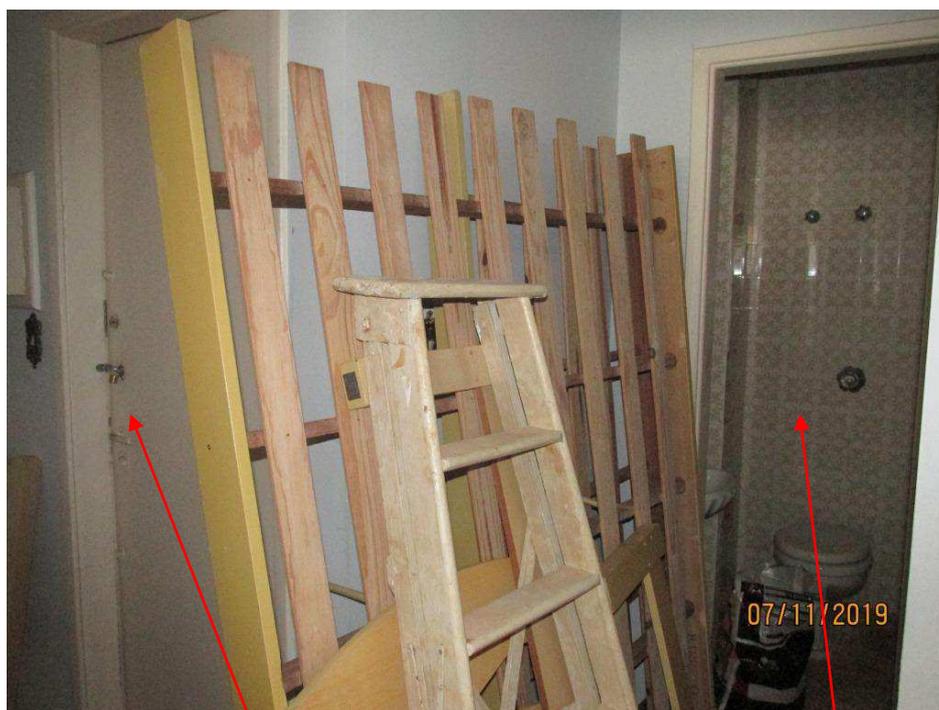
**Foto 16 - Quadro de disjuntores, incompatível com as normas atuais de instalações elétricas**



**Foto 17 - Detalhe da prumada de esgoto que era de ferro fundido, substituída por pvc (branco)**



**Foto 18 - Porta de entrada social, trancada com cadeado; acesso está desativado precisando ser restabelecido**



**Foto 19 - Porta mostrada na foto acima e lavabo**



**Fotos 20 e 21 - Vista interna do lavabo**



**Fotos 22 e 23 - Vista interna de um dos dormitórios,  
com armário embutido**



**Fotos 24 e 25 - Vista interna do dormitório/suíte**



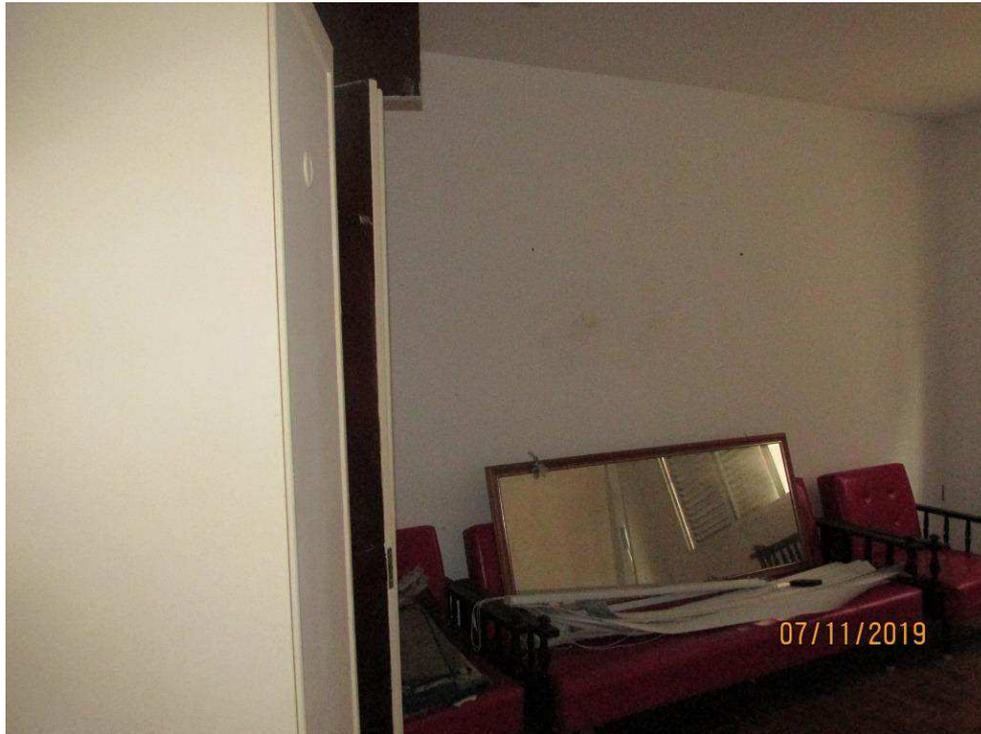
**Fotos 26 e 27 - Banheiro da suíte, com banheira**



**Foto 28 - Passagem do dormitório p/ banheiro (suíte),  
através do armário embutido**



**Foto 29 - Vista parcial do hall social no térreo**



**Fotos 30 e 31 - Vista interna do dormitório "3"; armário embutido em mau estado de conservação**



***Fotos 32 e 33 - Vista do banheiro social, também necessitando reforma geral – instalações e acabamentos***



**Foto 34 - Vista parcial da Praia do Itararé, obtida da janela do imóvel em questão**



**Foto 35 - Quarto de empregada**



**Foto 36 - Vista parcial da garagem, no térreo; tapumes da reforma que o condomínio está executando**



**Foto 37 - Elevador de serviço**



**Foto 38 - Hall social e elevador do Bloco "A"**



**Foto 39 - Obras em execução no condomínio**



**Foto 40 - Vagas de garagem no térreo, ocupadas por materiais de construção utilizados na reforma do prédio**



**Foto 41 - Rampa de acesso para veículos ao subsolo**



**Foto 42 - Vista parcial das vagas de garagem no subsolo**

# **A N E X O      2**

- **PESQUISA IMOBILIÁRIA**
- **RELATÓRIO DE ESTIMATIVAS**

## Estimativas

### Modelo

### Endereço

Endereço: Av. Manoel da Nóbrega

Complemento: 155 - apto. 13B - Ed. Tropical

Bairro: Itararé

Município: São Vicente

UF: SP

### Variáveis

Total Vagas = 50,0

Setor Urbano = 1.428

Área Total = 154,0000

Dormitórios = 3

### Valor Unitário

Máximo IC (14,31%): 3.906,75

Médio: 3.417,59

Mínimo IC (12,52%): 2.989,67

### Valor Total

Máximo IC: 601.640,69

Médio: 526.309,38

Mínimo IC: 460.410,29

### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Total ...	Sector U...	* Valor Total	Área Total	Do...	Valor Un...
1	Av. Presidente Wilson, 650 11º a.	2 dorm. c/suite + d. empr. var. e gar.	Itararé	Nádia	3232-4509	70,0	906	394.250,00	135,0000	2	2.920,37
2	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suite, gar, s/festas e chur. na co...	Itararé	Marco	99746-2304	70,0	1.515	427.500,00	108,0000	2	3.958,33
3	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suite, gar, s/festas, chur.; pr. 12 a...	Itararé	Torres Prime	3227-0032	50,0	1.428	436.050,00	120,0000	2	3.633,75
4	Rua Messia Assú	2 dorm/suite, gar, s/festas	Itararé	Fioravante Im.	3235-9045	50,0	1.074	408.500,00	93,0000	2	4.392,47
5	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suite, gar, s/festas; fte. ao mar	Itararé	H-AMV Constr.	3289-5879	70,0	1.428	408.500,00	103,0000	2	3.966,02
6	Av. Manoel da Nóbrega	2 dorm/suite, gar, s/festas; pr. 14 and.	Itararé	Litoral House	4141-9292	50,0	1.428	508.250,00	114,0000	2	4.458,33
7	Rua Rangel Pestana	3 dorm/suite, 1 vg	Centro	Marques&Marq...	3229-4030	50,0	922	380.000,00	102,0000	3	3.725,50
8	Rua Rangel Pestana	3 dorm., 1 vg	Centro	Edison	(11)97668-1861	50,0	922	389.500,00	125,0000	3	3.116,00
9	Rua Franklim Delano Roosevelt	3 dorm/suite, 1 vg	Itararé	Plaza Imóveis	3592-1252	50,0	1.168	399.000,00	85,0000	3	4.694,12
10	Rua Jacob Emmerich	3 dorm/suite, 1 vg	Centro	Christiano	3232-4626	50,0	674	389.500,00	107,0000	3	3.640,18
11	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm/suite, 1 vg	Itararé	Marcelo	(11)4103-5972	50,0	1.428	465.500,00	90,0000	3	5.172,22
12	Av. Embaixador Pedro de Toledo	3 dorm., 1 suite e 2 vg	Gonzaguinha	Marco Daniel	99600-5631	70,0	1.352	617.500,00	127,0000	3	4.862,20
13	Rua Pero Corrêa	3 dorm., suite, 1 vg, varanda gourmet	Itararé	Rogério Angelini	99652-5044	70,0	1.240	503.500,00	96,0000	3	5.244,80
14	Rua Princesa Isabel	3 dorm/suite, 1 vg, privativa	Itararé	Contemplanre Im.	3322-6004	70,0	774	313.500,00	94,0000	3	3.335,10
15	Rua Pero Corrêa	3 dorm., 1 suite, 2 vg.	Itararé	Ilka Barbosa	(11)94017-8390	70,0	1.240	608.000,00	136,0000	3	4.470,60
16	Rua Onze de Junho	3 dorm/suite, 1 vg	Boa Vista	Melina	(11)99778-3135	50,0	1.168	503.500,00	94,0000	3	5.356,38
17	Rua Jacob Emmerich	3 dorm/suite, 1 vg, semi novo	Centro	Contemplanre Im.	3322-6004	70,0	997	415.150,00	87,0000	3	4.771,84
18	Rua Pero Corrêa	3 dorm/suite, 2 vagas	Itararé	Rogério Angelini	99652-5044	70,0	1.240	741.000,00	136,0000	3	5.448,53
19	Rua Rangel Pestana	3 suites, 3 vagas	Centro	Duarte	3323-1641	70,0	922	617.500,00	187,0000	3	3.302,14
20	Rua Freitas Guimarães	3 dorm/suite, 1 vg	Itararé	Praias Imobi	99644-2728	70,0	1.074	399.000,00	96,0000	3	4.156,25
21	Rua Cândido Rodrigues	3 dorm/suite, 1 vg	Centro	Ana Lúcia	99127-7565	50,0	749	427.500,00	110,0000	3	3.886,36
• 22	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm., suite, 3 vagas	Itararé	Família Imóveis	3232-1954	70,0	1.428	332.500,00	130,0000	3	2.557,70
23	Rua Saldanha da Gama	3 dorm/suite, 1 vg	Itararé	Matteo	(11)94715-4429	50,0	1.168	332.500,00	84,0000	3	3.958,33
24	Rua Pero Corrêa	3 dorm/suite, 1 vg., c/ sacada	Itararé	Praias Imobi	99644-2728	70,0	1.240	522.500,00	104,0000	3	5.024,04
25	Av. Presidente Wilson	3 dorm., 1 vg, prédio 15 andares	Itararé	Consultare Im.	3041-5555	50,0	1.005	313.500,00	115,0000	3	2.726,10
26	Av. Manoel da Nóbrega	3 dorm., 1 vg., frente a praia	Itararé	Consultare Im.	3041-5555	50,0	1.428	370.500,00	130,0000	3	2.850,00
• 27	Rua Jacob Emmerich	3 dorm., 1 vg	Centro	Roda Imóveis	3327-3538	50,0	674	560.500,00	86,0000	3	6.517,44
28	Rua Cândido Rodrigues	3 dorm., 1 vg	Centro	Consultare Im.	3041-5555	50,0	749	402.800,00	70,0000	3	5.754,28